

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Oegstgeest
Clinckenburgh 25 A



www.clinckenburgh25a.nl

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars



Rick Broekhof RM RT
NVM Register Makelaar / NVM Register Taxateur



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.clinckenburgh25a.nl

OEGSTGEEST
CLINCKENBURGH 25 A

Type	: Half vrijstaande villa
Bouwjaar	: 1992
Kadastraal	: Gemeente Oegstgeest, sectie A, nummer 1880
Perceeloppervlakte	: 380m ²
Woonoppervlakte	: 196m ²
Externe bergruimte	: 7m ²
Inhoud woning	: 676m ³
Tuin	: Fraai aangelegde voor-, zij- en achtertuin
Verwarming	: Cv-ketel (2010), vloerverwarming hal, woonkamer, keuken en multifunctionele ruimte, open haard. Elektrische vloerverwarming in de badkamer.
Warm water	: Cv-ketel, Quooker, elektrische boiler
Isolatie	: Gevel-, dak- en vloerisolatie, HR+++ glas
Zonnepanelen	: 11 stuks
Energielabel	: A, geldig tot 7-10-2035
Onroerend zaak bel.	: € 1.122,- per jaar
Voorschot	
Energiekosten	: € 208,- per maand (gas + elektra)
Bouwkundige keuring	: Van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd. De onderhoudsstaat is door een onafhankelijke bouwkundige als uitstekend beoordeeld.
	
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 1.095.000,- kosten koper





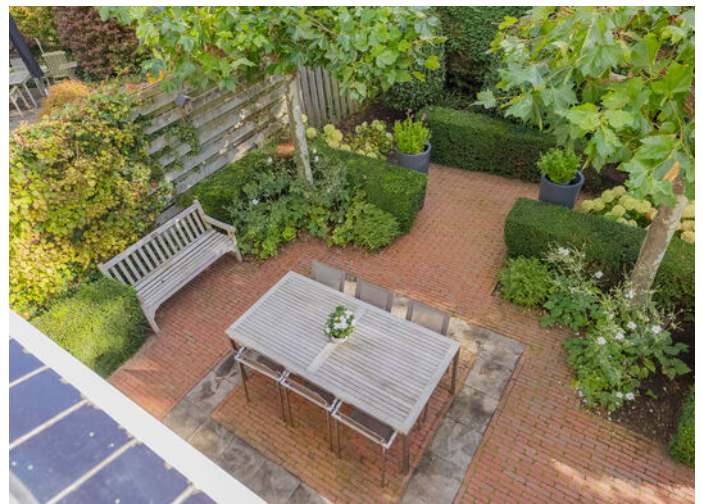


Prachtige half vrijstaande villa op een geweldige locatie gelegen in de gewilde wijk 'Clinckenburgh' naast de Klinkenbergerplas. De moderne onder architectuur gebouwde woning is niet alleen ruim, maar ook voorzien van alle comfort. Een stijlvolle plek vol eigenheid en kwaliteit, helemaal klaar voor nieuwe bewoners die zonder verbouwing alleen de verhuisdozen willen uitpakken en genieten.





Je beschikt over een eigen oprit, een ruime woonkamer (60 m²) met openslaande deuren naar de fraaie tuin rondom met volop zon en privacy. De woning ligt aan de autoluwe villawijk met vrij uitzicht op groen aan de voorzijde. Met vijf slaapkamers en een multifunctionele ruimte met een aparte opgang in de tuin heb je hier alle ruimte om te leven, thuis te werken en te ontspannen.

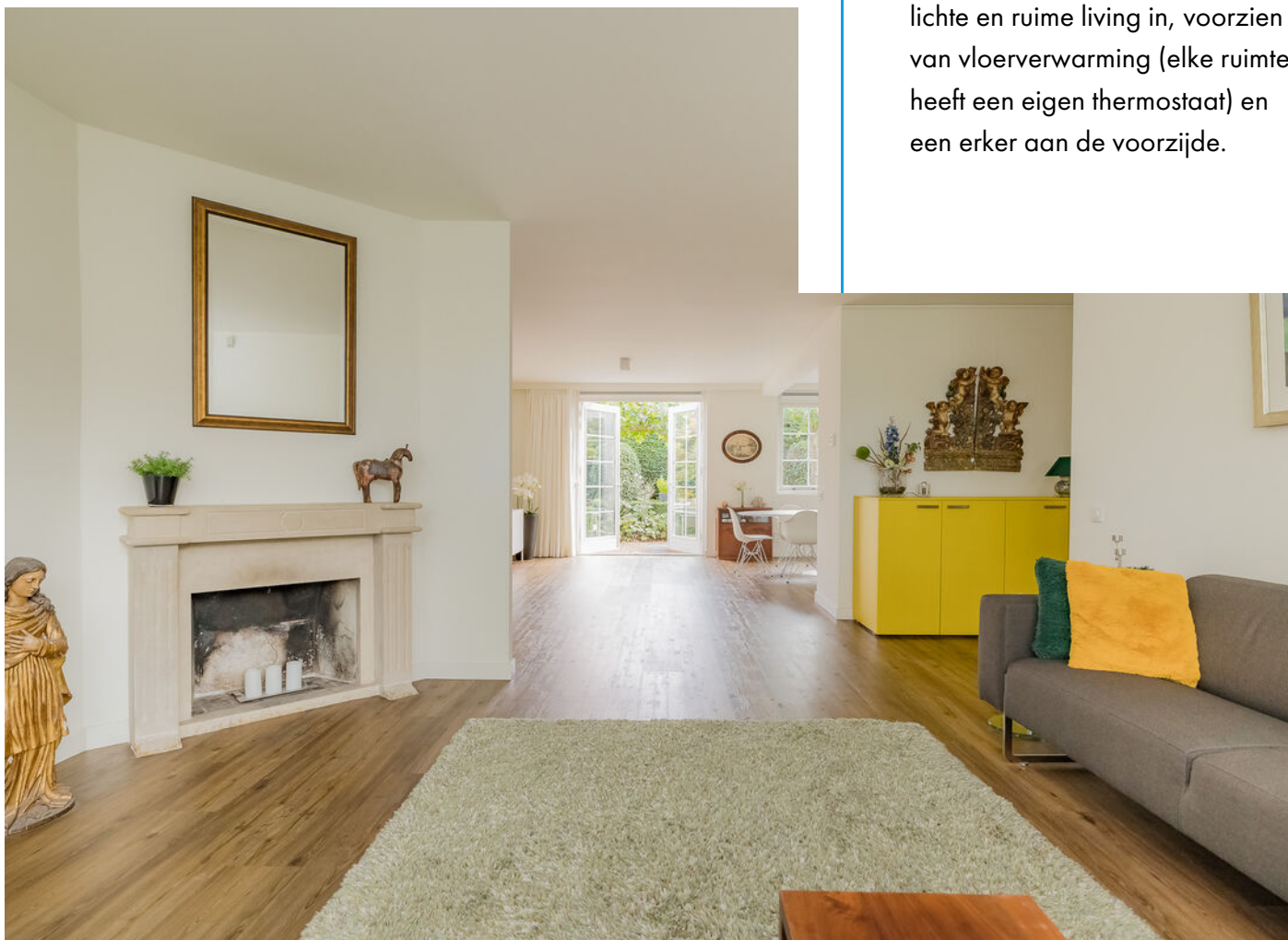




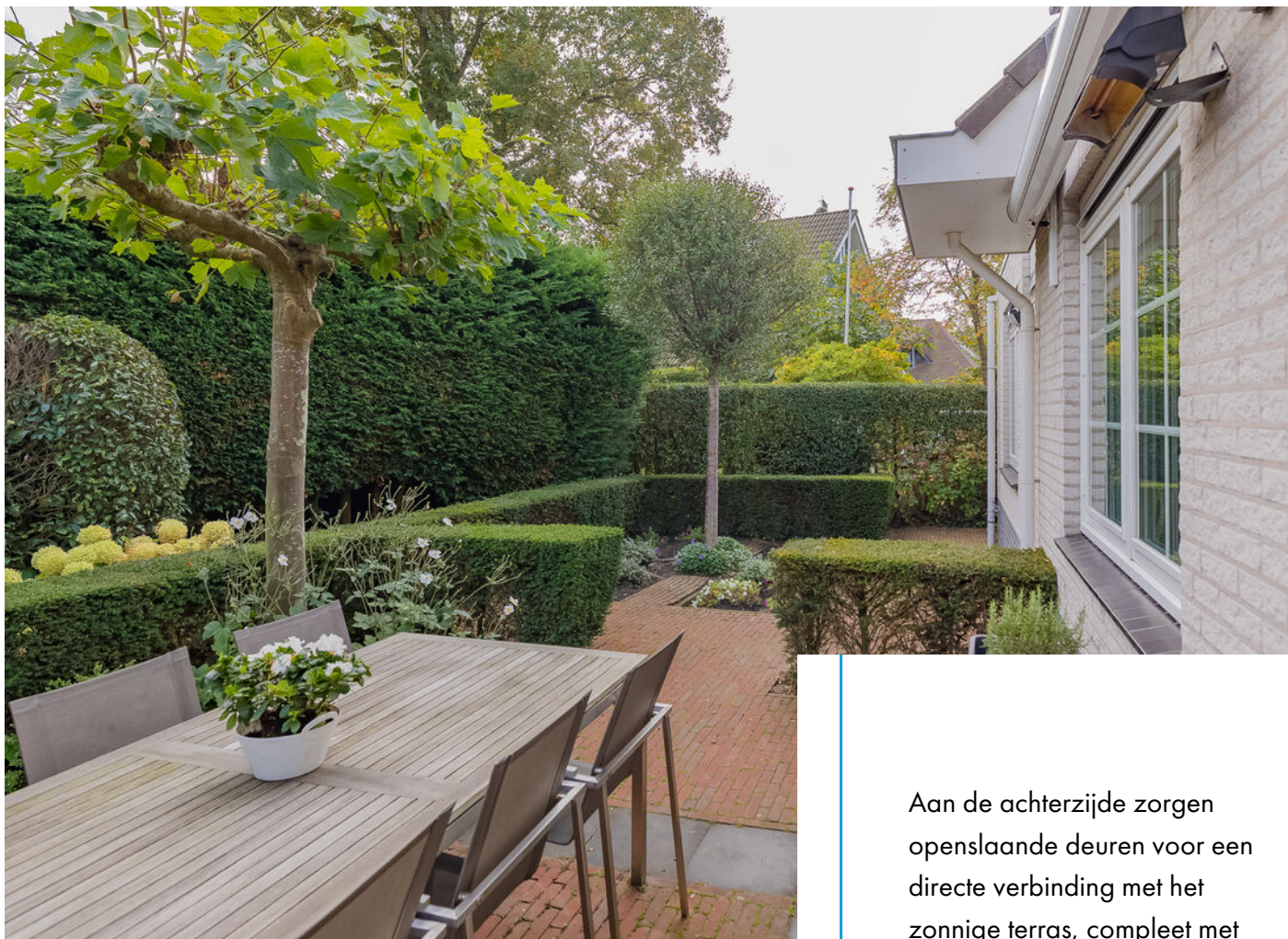
De Klinkenbergerplas ligt op loopafstand – ideaal om te wandelen, zwemmen of gewoon te genieten van de natuur. Dankzij de gunstige ligging ben je zó op de uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam, Utrecht en de Noordzeekust. Winkels, scholen, sportclubs, ziekenhuizen en de binnenstad van Leiden liggen allemaal dichtbij. En voor watersportliefhebbers: de Kagerplassen zijn binnen enkele minuten bereikbaar.



Via de verzorgde voortuin met oprit en achterom kom je binnen in de stijlvolle entree met garderobe en modern toilet met fontein. Vanuit de hal loop je de lichte en ruime living in, voorzien van vloerverwarming (elke ruimte heeft een eigen thermostaat) en een erker aan de voorzijde.







Aan de achterzijde zorgen openslaande deuren voor een directe verbinding met het zonnige terras, compleet met elektrisch zonnescherf en terras heater – perfect voor lange zomeravonden.





De eetkamer grenst aan de luxe keuken, afgewerkt met hout en graniet. Twee grote openslaande deuren tussen de eetkamer en de keuken zorgen ervoor dat u in alle rust kunt koken. De keuken is voorzien van hoogwaardige apparatuur van Siemens en Miele.



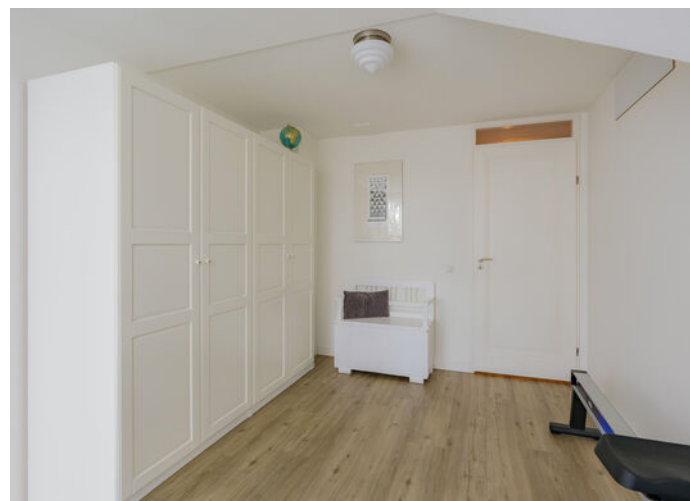


De aangrenzende bijkeuken biedt veel opbergruimte, aansluitingen voor wasmachine en droger en toegang tot de verwarmde multifunctionele ruimte met ook openslaande deuren naar de tuin.





Op de ruime stijlvolle overloop vind je vier slaapkamers, elke kamer heeft een aparte thermostaat. Aan de voorzijde ligt een royale kamer daarnaast is een slaapkamer met een dakkapel. Aan de achterzijde is de master bedroom met daarnaast een kamer die als kledingkamer is ingericht.



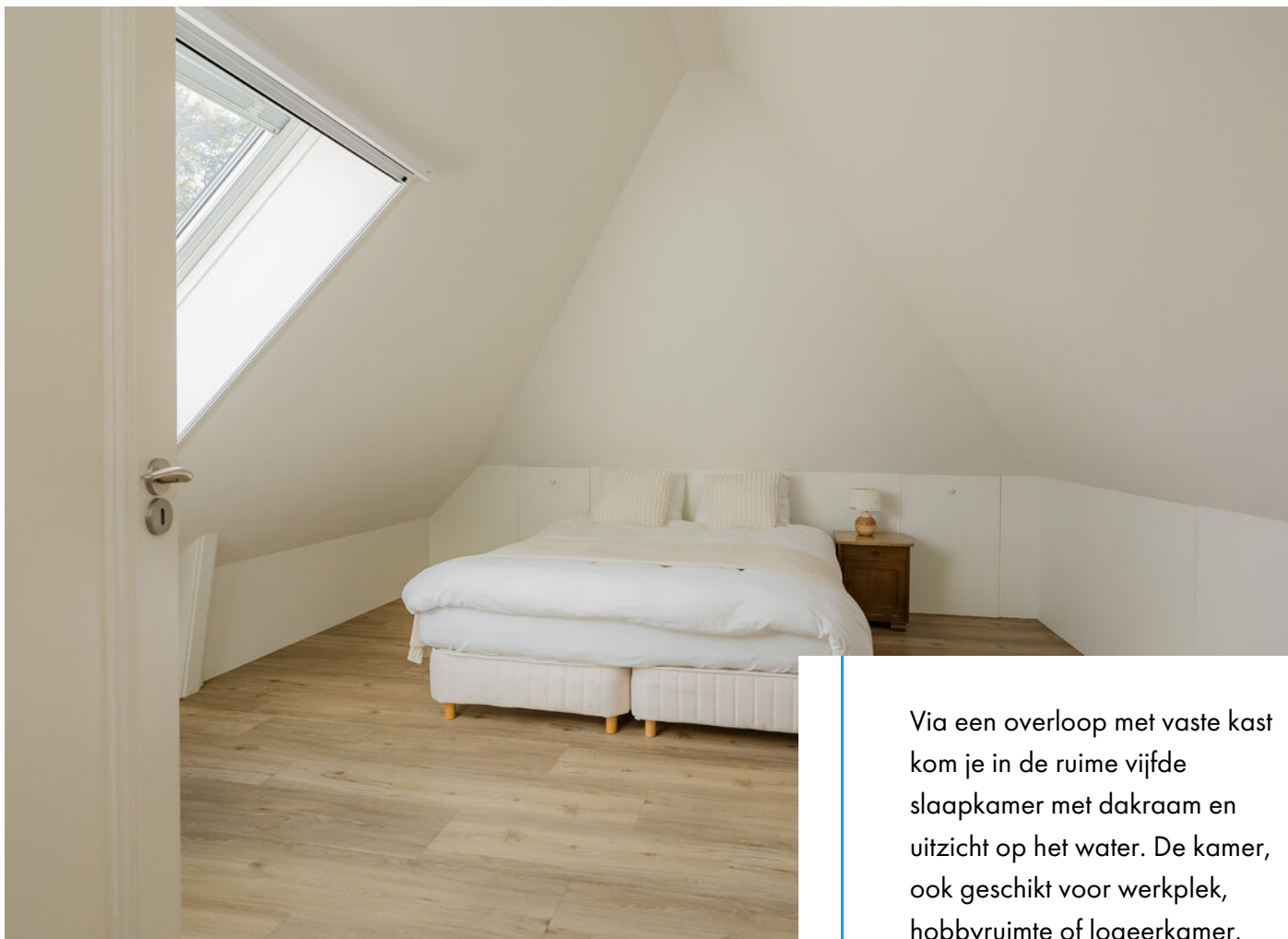




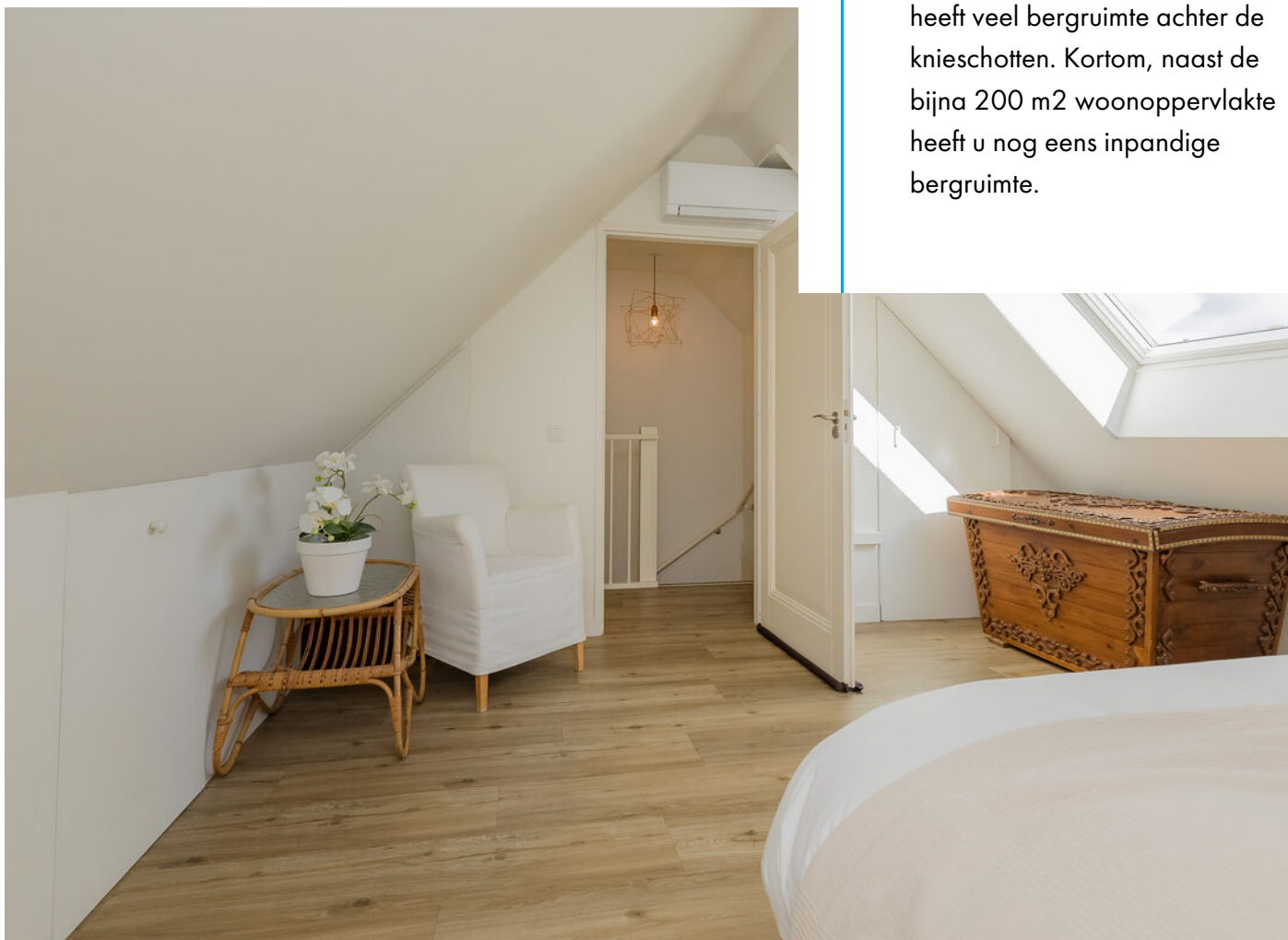


De moderne badkamer heeft een regendouche douche, vrijstaand ligbad met handdouche, dubbele wastafel met opbergmeubel, toilet, design radiator en vloerverwarming.





Via een overloop met vaste kast kom je in de ruime vijfde slaapkamer met dakraam en uitzicht op het water. De kamer, ook geschikt voor werkplek, hobbyruimte of logeerkamer, heeft veel bergruimte achter de knieschotten. Kortom, naast de bijna 200 m² woonoppervlakte heeft u nog eens inpanninge bergruimte.





Duurzaamheid

- Vloerisolatie
- Dakisolatie
- Muurisolatie
- Tripple glas
- Vloerverwarming
- 11 Zonnepanelen
- Hybride omvormer waarop een batterij is aan te sluiten
- Energielabel A

Kortom, een huis met een tuin waar je fijn thuiskomt, gelegen in een villawijk met alle voorzieningen op loop- en fietsafstand.



A



De zonnige tuin ligt op het zuidoosten, deze is met zorg aangelegd en biedt meerdere gezellige zitplekken waar de zon of juist de schaduw op elk moment van de dag en gedurende het gehele jaar opgezocht kan worden. De tuin is zo ontworpen dat je vanuit de woonkamer, de keuken of vanaf de verschillende terrassen de planten, struiken of heesters ziet bloeien. Kortom, een heerlijke plek waar je de hele dag kunt genieten.

Er staat ook het tuinhuis met een elektrapunt om bijvoorbeeld de fiets op te laden. Rondom het huis is buitenverlichting aangebracht. Voor is een buitenstopcontact om de auto op te laden.





De villawijk staat bekend om de rust en ruimte in een natuurlijke omgeving. Het is een veilige buurt met een speelweide, direct naast recreatiegebied Klinkenbergerplas waar wandelen, zwemmen of gewoon te genieten van de natuur mogelijk is. De Kagerplassen en de jachthavens zijn op fietsafstand. De NS-stations van Leiden en Sassenheim zijn per fiets bereikbaar.

Ieder jaar staat Oegstgeest in de Top 10 Beste Gemeenten om in te wonen en mocht zich in 2022 de beste woongemeente van Zuid-Holland noemen (bron: Elsevier Weekblad) en is de op één na groenste gemeente van Nederland.



Bijzonderheden

- Moderne villa naast de Klinkenburgerplas
- Energielabel A, 11 zonnepanelen
- Airconditioning op begane grond, 1ste en 2de verdieping
- 5 slaapkamers en 1 multifunctionele ruimte
- Voorzien van alarminstallatie
- Eigen oprit met een stroompunt om de auto op te laden
- Voor en achter is een buitenkraan
- Levensloopbestendig wonen is mogelijk
- Bouwkundig rapport aanwezig
- Vrij uitzicht over het groen en een speelweide
- Direct naast de Klinkenburgerplas met volop recreatiemogelijkheden



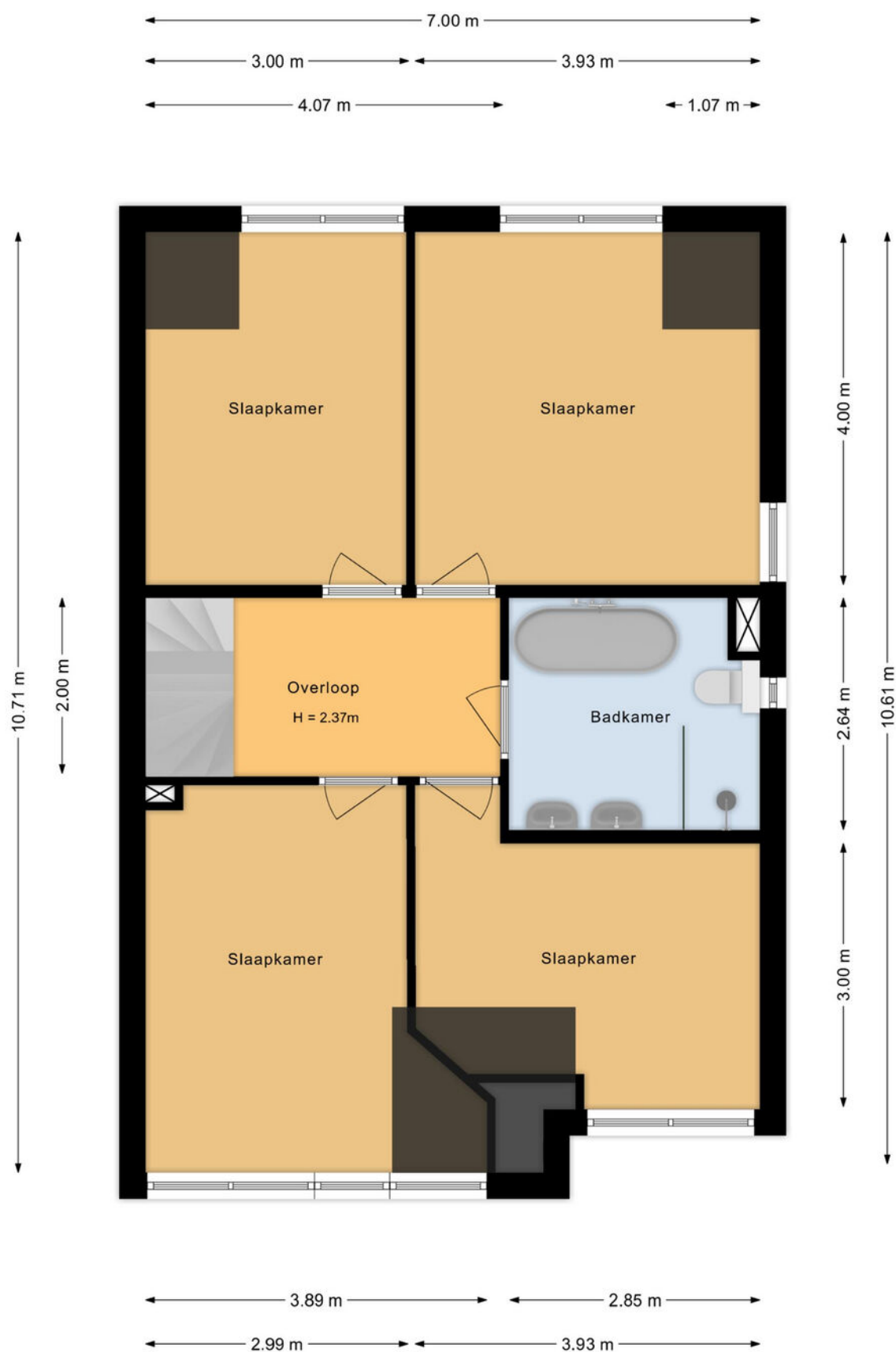


Begane grond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

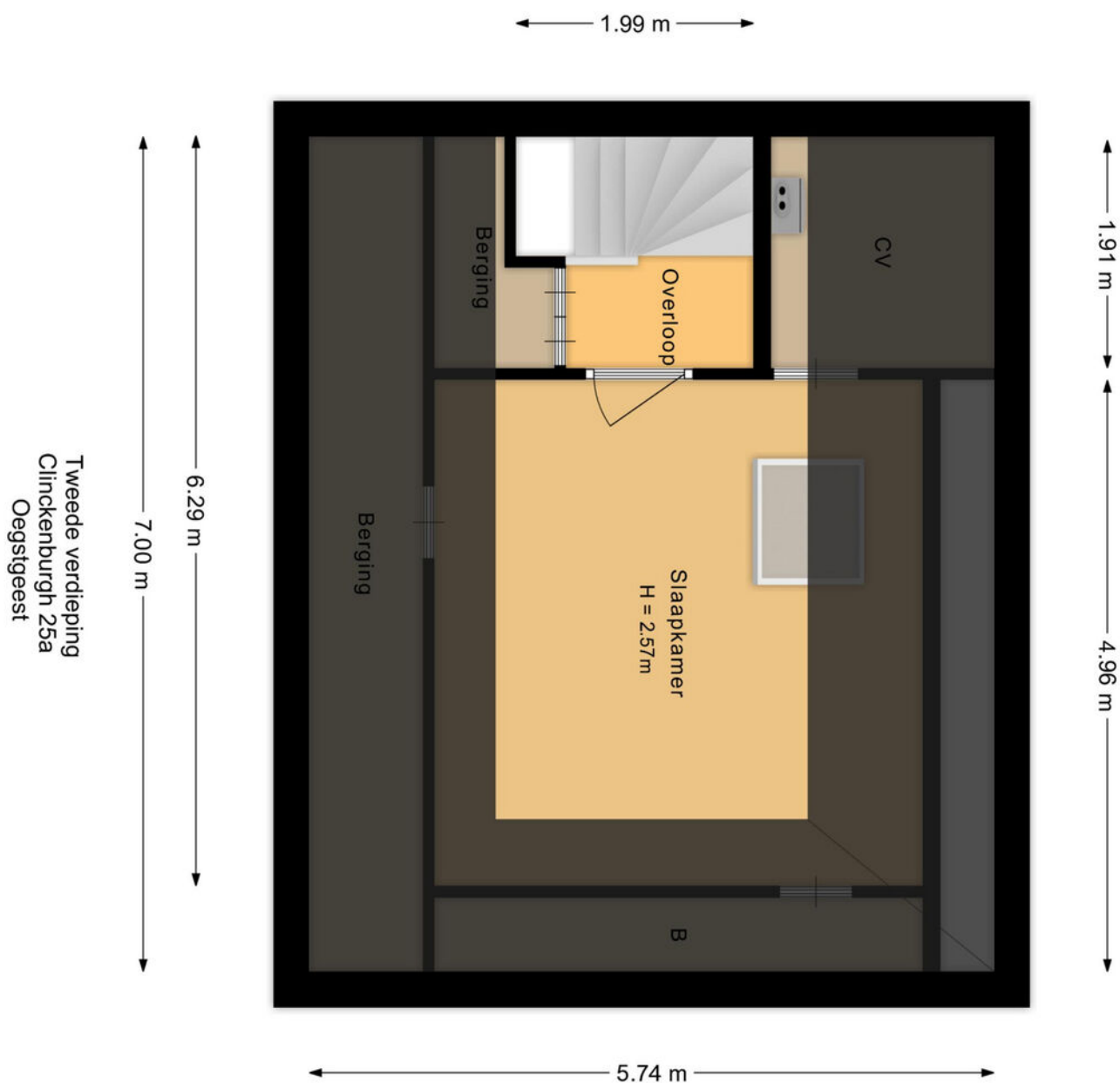
1e Verdieping



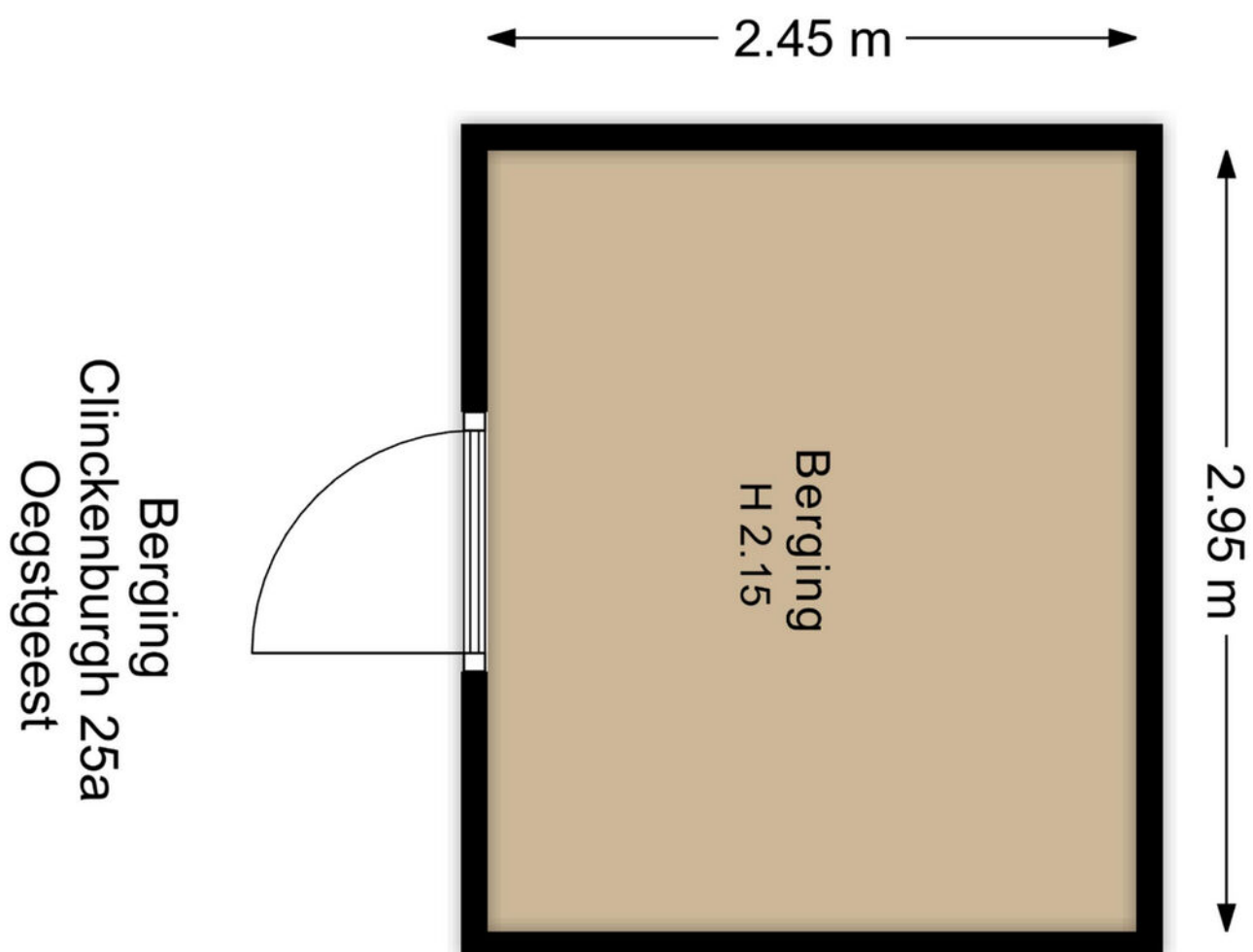
Eerste verdieping
Clinckenburgh 25a
Oegstgeest

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Zolderverdieping



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Clinckenburgh 25 A, Oegstgeest

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars	
Datum opname:	7-10-2025	
Datum meetrapport:	9-10-2025	
Type woning:	2 [^] 1 kap	
Opname door:	TibiMedia	
Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	196
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	7
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	7,2
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	203,2
Bruto Inhoud in m3:	circa	676

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Devin Kleijweg, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 9-10-2025

Devin Kleijweg

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hordeur multifunctionele ruimte			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Keukenaccessoires, te weten			
- Elektrische boiler	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Kadastrale kaart



1235	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Oegstgeest
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1880
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

kadaster

Wonen in gemeente

Oegstgeest

De naam Oegstgeest:

Het gedeelte geest in de naam verwijst naar de geestgronden, waarvan weinig over is gebleven omdat die in de zeventiende eeuw werden afgegraven ten behoeve van de stadsuitbreidingen van Leiden. De oudste aangetroffen spelling uit de tiende eeuw luidt "Osgeresgeest". Later is dit verbasterd tot Oegstgeest en Oostgeest.

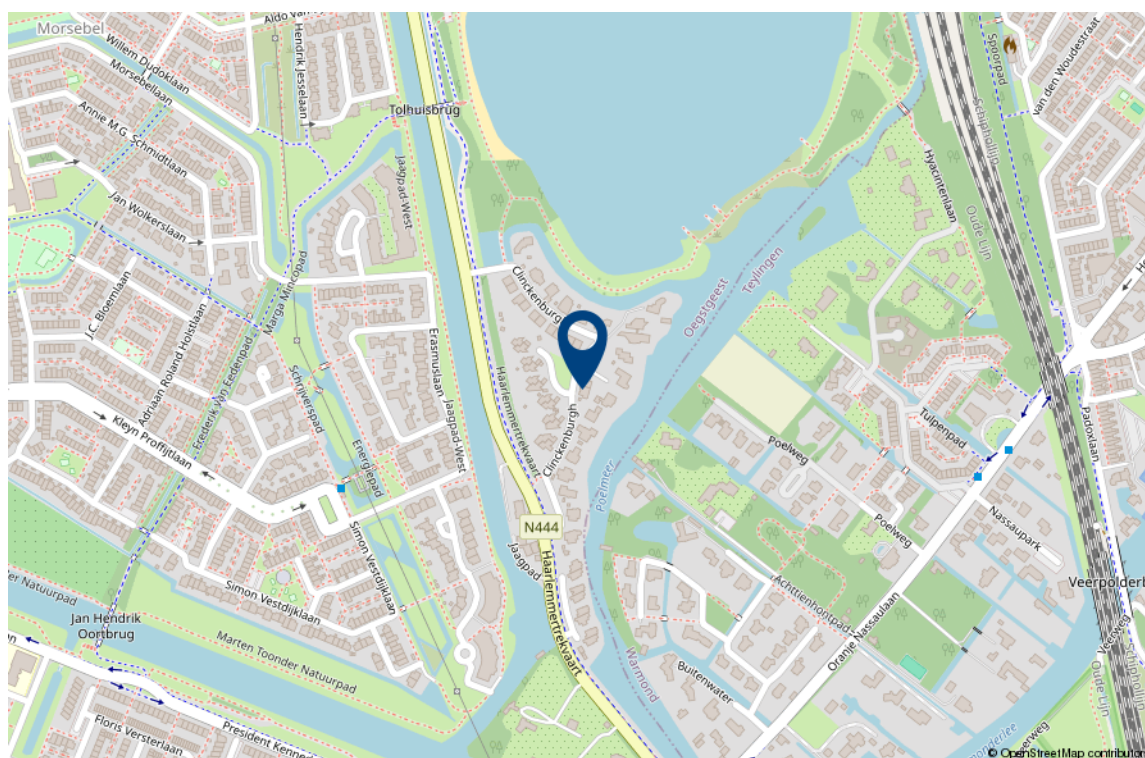
Sport en recreatie:

Oegstgeest kent de volgende sportverenigingen; voetbal-, cricket-, golf-, korfbal-, waterpolo, hockey-, tennis-, volleybal-, basketbal-, tafeltennis-, land- en water-scouting en tevens is er een zwembad en een natuurijsbaan. Qua natuurrecreatie is er de Kagerzoom en de Klinkenbergerplas.

Kunst en cultuur:

In de gemeente Oegstgeest zijn diverse beelden, sculpturen en objecten geplaatst verspreid over het dorp en in de openbare ruimte

Vandaag de dag is Oegstgeest een modern dorp met veel voorzieningen waar de hele omgeving gebruik van maakt. (Internationale) scholen, de restaurants en de gezellige winkelstraten maken Oegstgeest erg gewild om te wonen.



Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebepaling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de **aankoop**.

Ook uw woning verkopen?

Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt twee Register Makelaars/Taxateurs, één Register Makelaar en twee Makelaars, allen lid NVM, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Baerz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.



Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM

NVM Register Makelaar
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT

NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur, Adjunct
Directeur



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc, K RMT

NVM Makelaar
Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT

NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur



Angelique de Boer

Commercieel medewerker
binnendienst



Daniëlle de Hollander

Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan

Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink

Commercieel medewerker
binnendienst